

ÜÜRILEPING nr 2020-06-1

Käesoleva üürilepingu (edaspidi: **Leping**) on sõlminud „26“ augustil 2020. aastal

Spordikoolituse ja -Teabe Sihtasutus, registrikood 90007023, aadress Sõjakooli tn 10, 11316 Tallinn (edaspidi: **Üürileandja**), keda esindab juhatuse liige Toomas Tõnise, isikukood 35210240226 ja

Audentese Koolide Sihtasutus, registrikood 90014106, asukoht Tondi tn 84/1, 11316 Tallinn (edaspidi: **Üürnik**), keda esindab juhatuse esimees Ahto Orav, isikukood 36908202730,

keda edaspidi nimetatakse eraldi Pool ja koos Poolteks ning kes on kokku leppinud alljärgnevas:

1. Üldsätted

- 1.1. Pooled kinnitavad, et neil on kõik seadusest ning põhikirjast tulenevad volitused käesoleva Lepingu sõlmimiseks.
- 1.2. Pooled juhivad omavaheliste suhete reguleerimisel võlaõigusseadusest, teistest Eesti Vabariigi seadustest ja muudest õigusaktidest ning Lepingust.
- 1.3. Lepinguga Üürileandja annab ja Üürnik võtab tasu eest kasutamiseks Lepingu Objekti Lepingus toodud tingimustel ja tähtjaks. Lepingu eesmärgiks on Poolte vaheliste suhete reguleerimine Lepingu Objekti kasutamisel ja valdamisel Lepingu kehtivuse ajal.
- 1.4. Üürnik tagab Lepingu tähtaja kestel Lepingu Objekti säilimise, sihipärase kasutamise, hooldamise ja tagastamise vastavalt Lepingule.

2. Lepingu Objekt ja Lepingu tähtaeg

- 2.1. Lepingu Objektiks on **Valga maakonnas, Otepää vallas, Otepää linnas, Lipuväljak 14** asuv kinnistu (registriosa nr 1869440), pindalaga 3420 m², koos selle oluliseks osaks oleva õppehoone ja ehitisregistrisse kantud rajatistega (eelpool ja edaspidi: **Lepingu Objekt**).
- 2.2. Üürnik kasutab Lepingu Objekti järgmisel sihtotstarbel: Haridus- ja Teadusministeeriumi ja AS Audentes vahel **17.12.2018.** a sõlmitud spordikoolituse teenuse osutamise lepingu täitmiseks ning muude koolitus- ja sportimisvõimaluste pakkumiseks ning teiste teenuste osutamiseks tingimusel, et selline tegevus ei häiri eelnimetatud lepingu täitmist.
- 2.3. Leping jõustub Lepingu allkirjastamisest ja on sõlmitud perioodiks **01.09.2020 kuni 31.08.2035.** Lepingu Objekt on Lepingu sõlmimisel Üürniku valduses.
- 2.4. Üürnikul on õigus kasutada Lepingu Objekti sihipäraselt vastavalt Lepingule ja sihtotstarbele. Üürnikul puudub ilma Üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta õigus



muuta Lepingu Objekti sihtotstarvet või faktiliselt kasutada Lepingu Objekti muul sihtotstarbel, kui Lepingus sätestatud.

3. Üüri suurus ja maksetingimused

- 3.1. Üürnik kohustub Lepingu Objekti eest tasuma üüri summas **4500 (neli tuhat viissada)** eurot kvartalis (edaspidi: **Üür**). Üürile ei lisandu käibemaksu. Üürileandjal on õigus tõsta Üüri 1 (ühe) kalendriaasta möödumisel Lepingu perioodi algusest ja mitte rohkem kui 1 (üks) % (protsent) kehtivast Üüri summast ning edasiulatuvalt mitte sagedamini kui vähemalt 1 (ühe) aasta möödumisel eelmisest Üüri tõstmisest ning korraga mitte rohkem kui 1 (üks) % (protsent) viimasest Üüri summast.
- 3.2. Lepingu perioodi esimesel päeval koostavad Pooled Lepingu Objekti üleandmise-vastuvõtmise akti, milles fikseeritakse Lepingu Objekti seisund, koosseis jm olulised asjaolud (edaspidi: **Üleandmise-Vastuvõtmise Akt**).
- 3.3. Üürnik tagab omal vastutusel Lepingu Objekti kasutamiseks ja teenindamiseks vajalike teenuste (kommunaalteenused nagu elekter, vesi, kanalisatsioon, küte, prügiveedu, sideteenused jne, samuti muud teenused) olemasolu ja kättesaadavuse. Üürnik sõlmib teenuste osutajatega vastavad lepingud ning kohustub teenuste eest tasuma otse teenuste osutajatele.
- 3.4. Üüri hakatakse arvestama ja Üürnikul tekib Üüri tasumise kohustus Lepingu perioodi algusest. Üürniku Üüri ja muude Lepingujärgsete maksete tasumise kohustust ei mõjuta asjaolu, kas ja kui suures ulatuses ta faktiliselt Lepingu Objekti kasutab.
- 3.5. Üürnik tasub Üüri jooksva kvartali eest ette jooksva kvartali kümnendaks (10.) kuupäevaks.
- 3.6. Üürileandja esitab arve Üüri ning muude teenuste tasumise kohta vähemalt kümme (10) päeva enne maksetähtaega. Nimetatud arve saadetakse Üürniku elektronposti aadressile ja /või e-arvena.
- 3.7. Üürnik maksab kõik Lepinguga seotud maksed Üürileandja poolt esitatud arvel(tel) näidatud arvelduskontole. Kõik Lepinguga seotud maksed loetakse Üürniku poolt nõuetekohaselt tasutuks nende täies ulatuses laekumisel Üürileandja arvelduskontole.
- 3.8. Juhul, kui tasu Kommunaalteenuste eest suureneb põhjusel, et muutus teenuse osutaja hinnakiri ja/või tasu määramise aluseks olev õigusakt, siis muutub vastavalt ka Üürnikul sellise Kommunaalteenuse eest tasumisele kuuluv summa.
- 3.9. Juhul, kui käesoleva Lepingu kehtivuse ajal kaob Eesti Vabariigis käibelt euro, täidab Üürnik oma kohustused uues käibelevat rahast, võttes aluseks Eesti Panga poolt kehtestatud ametliku vahetuskursi.

4. Tagatisraha

- 4.1. Üürnik tasub Üürileandjale tagatisraha summas, mis on võrdne ühe (1) kvartali üüriga

ehk 4500 (nelja tuhande viiesaja) euroga (edaspidi: **Tagatisraha**), Lepingu sõlmimise kuupäevast alates kümne (10) pangapäeva jooksul Üürileandja poolt esitatud arvel näidatud arveldusarvele. Tagatisraha arvelt on Üürileandjal õigus teha vastavas ulatuses mahaarvamisi juhul, kui Üürnik ei täida oma Lepingust tulenevaid kohustusi. Tagatisraha kasutamisel kohustub Üürnik taastama tagatisraha esialgse suuruse Tagatisraha mahaarvamisele järgneva kuu kümnendaks (10.) kuupäevaks.

4.2. Üürnik võib nõuda Tagatisraha tagastamist, kui Üürileandja ei ole ühe (1) kuu jooksul pärast Lepingu lõppemist teatanud oma nõudest Üürniku vastu. Üürileandja kohustub tagatisraha tagastama 10 (kümne) päeva jooksul vastava Üürniku nõude esitamisest alates. Poolte kokkuleppel võidakse Tagatisraha arvestada Lepingu lõppemise viimase kvartali Üüri summa katteks.

5. Poolte kohustused

5.1. Üürileandja kohustub:

- 5.1.1.** Lepingu Objekti Üürnikule Üleandmispäeval üle andma ning võimaldama Üürnikul takistamatult kasutada Lepingu Objekti;
- 5.1.2.** teatama õigeaegselt Üürnikule oma pangaasutuse või selles asuva pangaarve rekvisiitide muutumisest;
- 5.1.3.** tegema Üürnikuga koostööd Lepingu Objekti väljanõudmisel mis tahes kolmanda isiku ebaseaduslikust valdusest ja nõuda kolmandatelt isikutelt Lepingu Objekti valdamisele ja kasutamisele tehtavate takistuste kõrvaldamist.

5.2. Üürnik kohustub:

- 5.2.1.** kasutama Lepingu Objekti hoolikalt, heaperemehelikult, vastavuses Lepingus fikseeritud Lepingu Objekti kasutamise otstarbega;
- 5.2.2.** tagama omal vastutusel Lepingu Objekti kasutamiseks ja teenindamiseks vajalike teenuste (kommunaalteenused nagu elekter, vesi, kanalisatsioon, kütte, prügivedu, sideteenused jne, samuti muud teenused) olemasolu ja kättesaadavuse. Üürnik sõlmib teenuste osutajatega vastavad lepingud ning kohustub teenuste eest tasuma otse teenuste osutajatele;
- 5.2.3.** hüvitama Üürileandjale viimase poolt tasutud Lepingu Objektiga seotud maamaksu;
- 5.2.4.** tegema õigeaegselt oma kulul Lepingu Objekti säilitamiseks ja kahjustumise vältimiseks vajalikke töid ning hoidma oma kulul nõutavas tehnilises ja sanitaarses korras Lepingu Objekti sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajaliku sisseade ning hoone osad, veevarustus-, kanalisatsiooni- ja elektrisüsteemid (edaspidi: korrashoiukohustus). Korrashoiukohustuse täitmisel tuleb täita kõiki kehtivaid õigusakte, sh tagada vajalike lubade ja kooskõlastuste saamine ning ehitamise dokumenteerimine;
- 5.2.5.** kooskõlastama kirjalikult ja/või kirjalikku taasesitamist võimaldavas vormis Üürileandjaga eelnevalt kõik Lepingu Objektile tehtavad ümberehitused ja parendused;

- 5.2.6. tagama ümberehituste ja parenduste teostamiseks õigusaktides sätestatud juhtudel ehitusprojekti, projekteerimis- ja ehitusloa olemasolu ning teostatud ümberehituste ja parenduste vastavuse Eesti Vabariigi seadustele, kehtestatud ehituseeskirjadele, -standarditele ja kvaliteedinõuetele;
- 5.2.7. teatama viivitamatult Üürileandjale Lepingu Objektile toimunud igast avariist, tulekahjust jms, võttes koheselt tarvitusele abinõud nende tagajärgede likvideerimiseks;
- 5.2.8. tagama, et kõik Üürniku poolt Lepingu Objektile paigaldatud seadmed, mööbel, valvesignalisatsiooni-, televisiooni-, telefoni- ja arvutisüsteemid vastavad Eesti Vabariigi seadustele, kõikidele kehtestatud eeskirjadele, standarditele ja kvaliteedinõuetele ega kahjusta hoonet;
- 5.2.9. vastutama materiaalselt Üürniku, Üürniku töötajate, külaliste või klientide tegevusega Lepingu Objektile tekitatud kahjude eest;
- 5.2.10. hoidma Lepingu Objektile puhtust ja korda ning mitte rikkuma Lepingu Objekti, Lepingu Objekti olulisi osasid, päraldisi, Lepingu Objekti seadmeid ja kommunikatsioone;
- 5.2.11. mitte andma Lepingu Objekti allüürile või muul viisil kasutusse teistele juriidilistele või füüsilistele isikutele ilma Üürileandja eelneva kirjaliku nõusolekuta;
- 5.2.12. tegema omal kulul Lepingu Objektile enda süül tekkinud kahjude likvideerimiseks avarii- ja hooldusremonti ning avariide korral parandama viivitamatult tekkinud rikked, samuti tegema Lepingu Objekti sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke töid;
- 5.2.13. tegema omal kulul Lepingu Objektile kapitaalremonti, ümberehitusi ja parendusi, kui nende tekkimise vajadus tekkis Üürniku, Üürniku töötajate, külaliste või klientide süü läbi;
- 5.2.14. täitma Lepingu Objekti kasutamisel ja oma majandustegevuse teostamisel tuleohutuse, töökaitse, tervisekaitse, ehitusjärelevalve, sanitaar-, hoone eksploateerimise ja teisi Eesti Vabariigis kehtestatud eeskirjasid, nõudeid ja standardeid;
- 5.2.15. täitma Üürileandja poolt Lepingust tuleneva mistahes kohustuse täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise korral tehtud kohustuslikke ettekirjutusi Lepingust tulenevate nõuete järgimiseks ja/või kohustuse rikkumise kõrvaldamiseks;
- 5.2.16. paigaldama Lepingu Objektile kaubamärke, reklaami, silte, sümboolikat, valgusreklaami, vms (edaspidi: reklaam). Reklaami täpne asukoht ja suurus lepatakse kokku läbirääkimiste teel. Reklaami paigaldamisel on Üürnik kohustatud tasuma kõik reklaamiga seotud maksud, reklaami valmistamise, paigaldamise ja mahavõtmise kulud;
- 5.2.17. Tagama paigaldatud kaubamärkide, reklaami, siltide, sümboolika vms vastavuse Eesti Vabariigi seadustele, headele kommetele ning hoone üldisele väljanägemisele. Üürileandja põhjendatud nõudel kohustub Üürnik ümber paigutama või kõrvaldama paigaldatud kaubamärgid, reklaami, sildid, sümboolika vms.

- 5.2.18. Takistamatult lubama eelneva Üürileandja poolse 3-päevase etteatamise korral Üürileandja esindajatel kontrollida Lepingu Objekti seisukorda ja Lepingu täitmist. Avarii või muu sellise olukorra korral võimaldama Üürileandja esindajatel Lepingu Objektile siseneda viivitamatult esimesel võimalusel;
- 5.2.19. hankima kõik oma majandustegevuseks vajalikud load, kooskõlastused ja nõusolekud ning esitama Üürileandjale vajadusel kehtivate tegutsemis- ja kauplemislubade vms ärakirjad;
- 5.2.20. mitte andma Lepingu Objekti ega Lepingust tulenevaid õigusi ja/või kohustusi tervikuna või osaliselt üle kolmandatele isikutele ega koormama neid kolmandate isikute kasuks ilma Üürileandja eelneva kirjaliku ning taasesitatavas vormis esitatud nõusolekuta;
- 5.2.21. hoidma vastavuses õigusaktidega Lepingu Objektil avalikku korda ning tagama, et Üürniku külalised ja kliendid hoiavad Lepingu Objektil avalikku korda;
- 5.2.22. järgima oma majandustegevuses Eesti Vabariigi seadusi, head äritava, keskkonna- ja looduskaitse nõudeid;
- 5.2.23. äriühingu ühinemisel, ümberkujundamisel või jagunemisel teatama sellest kirjalikult Üürileandjale mõistliku aja jooksul, näidates ära õigusjärglase koos kõigi selle rekvisiitidega;
- 5.2.24. lubama Üürileandjat ja/või tema esindajaid näidata Lepingu Objekti kogu Lepingu tähtaja jooksul selle potentsiaalsetele ostjatele. Lepingu tähtaja kuue (6) viimase kuu jooksul on Üürileandjal õigus näida Lepingu Objekti ka potentsiaalsetele üürnikele;
- 5.2.25. Lepingu lõppemisel või ülesütlemisel vabastama Lepingu Objekti oma asjadest ja majandustegevuses kasutatud seadmetest ja muust varast ning andma Lepingu Objekti otsese valduse üle Üürileandjale Lepingu lõppemise päeval.

6. Poolte vastutus

- 6.1. Lepinguga võetud kohustuste täitmata jätmise või mittenõuetekohase täitmise eest kannavad pooled Eesti Vabariigi seadustes ettenähtud vastutust.
- 6.2. Lepingus sätestatud maksekohustustega viivitamise korral kohustub kohustust rikkunud Pool tasuma teisele Poolele viivist null koma kaks protsenti (0,2%) tasumata summast päevas iga tasumisega viivitatud päeva eest.
- 6.3. Üürniku poolt Lepingu Objekti tähtaegselt vabastamisega viivitamise korral tasub Üürnik lisaks üüri, kommunaal- ja muude teenuste eest ka leppetrahvi kümme protsenti (10%) Üüri summast iga viivitatud päeva eest.
- 6.4. Üürnikul ei ole õigust Lepingu kehtivuse ajal nõuda Üüri vähendamist ega esitada mingeid hüvitusnõudeid Üürileandja vastu seoses avariide ja õnnetuste, üleujutuste, elektri- või veevarustuse katkemise jms asjaoludega seoses.
- 6.5. Lepingu Objekti juhusliku hävimise risk on Lepingu kehtivuse ajal ja ajal, millal Lepingu Objekt on peale Lepingu lõppemist või ülesütlemist Üürniku valduses, Üürnikul.

- 6.6. Üürileandja ei kanna vastutust materiaalsete väärtuste, mida Üürnik hoiab Lepingu Objektil, kaotamiseks, puudujäägi või rikkumise eest, välja arvatud juhul, kui see on toimunud Üürileandja kohustuste rikkumise tagajärjel.
- 6.7. Leppetrahvi või viivise tasumine ei vabasta Poolt Lepingus sätestatud kohustuste täitmisest. Lisaks leppetrahvile või viivisele on Poolel õigus nõuda kohustust rikkunud Poolelt täiendavalt ka kahjude hüvitamist, kui leppetrahv ei kata tekkinud kahju. Leppetrahvi nõudmisest peab õigustatud Pool teatama kohustatud Poolele hiljemalt kahe (2) kuu jooksul arvates õigustatud isiku poolt leppetrahvi tasumise alusest teadasaamisest.
- 6.8. Üürniku poolt võlgnevuste tasumisel loetakse tasutud summade arvelt esmajärjekorras tasutuks viivised, leppetrahvid ja kahju hüvitamise nõuded ning alles seejärel põhivõlgnevus.
- 6.9. Pool loetakse vastutavaks Lepingu rikkumise eest ka siis, kui Lepingu rikkumise eest vastutab Poole esindaja (juhatuse või seda asendava organi liige või muu Poolt esindav isik) ning muu isik, keda Pool kasutas oma kohustuste täitmiseks.
- 6.10. Pool loetakse mistahes asjaolust teadlikuks või seda ette näinuks või olukorras olevaks, kus ta pidi seda teadma või ette nägema, kui asjaolust teadis või seda nägi ette või pidi sellest teadma või seda ette nägema mistahes Lepingus nimetatud isik, kelle eest Pool vastutab.
- 6.11. Lepingus sätestatud kohustused täidetakse Lepingus sätestatud tähtaja jooksul, juhul kui Lepingus sellist tähtaega sätestatud ei ole, siis hiljemalt seitsme (7) päeva jooksul arvates teise Lepingu Poole poolt vastavasisulise nõude esitamisest.
- 6.12. Pool ei kanna vastutust Lepingu rikkumise eest juhul, kui kohustuste täitmine on põhjustatud ettenägematutest või Poole tegevusest mitteolenevatest asjaoludest, st vääramatust jõust (loodusõnnetused, maavärisemine, üleujutused, torm, tulekahju, sõjategevus, massirahutused, võimu- ja valitsusorganite tegevus, riigi- ja kohalike omavalitsuste poolt seaduse muutmise, pankade tegevus või moratorium jne).

7. Lepingu kehtivus, muutmine ja lõppemine

- 7.1. Lepingu tingimusi võib muuta üksnes Poolte kirjalikul kokkuleppel, välja arvatud Lepingus sätestatud juhtudel või juhul, kui Lepingu tingimuste muutus tuleneb Eesti Vabariigi õigusaktidest.
- 7.2. Üürnik võib nõuda ja Üürileandja on nõus vastavalt võlaõigusseaduse § 324 lg 1 kinnistusraamatusse üürilepingu kohta märke tegemisega.
- 7.3. Lepingu ühe Poole esitatud taotluse Lepingu tingimuste muutmiseks vaatab teine pool läbi viieteistkümne (15) päeva jooksul taotluse saamise päevast. Juhul kui nimetatud tähtaja jooksul ei ole taotlusele vastatud, siis loetakse, et Pool keeldus Lepingu tingimuste muutmise taotluse aktsepteerimisest.

- 7.4. Eesti Vabariigi seaduste või muude õigusaktide muutmisest tulenev vastuolu mõne Lepingu sättega ei mõjuta ülejäänud Lepingu kehtivust. Lepingu Pooled kohustuvad vastastikusel kokkuleppel asendama kehtetu sätte uue seadusliku sättega.
- 7.5. Lepingu lõppemisel või ülesütlemisel jäävad Üürniku tehtud parandused Üürileandjale, välja arvatud juhul, kui Üürileandja nõuab paranduste eemaldamist või Pooled on eelnevalt kokku leppinud teisiti. Üürileandja ei ole ühelgi juhul kohustatud hüvitama Üürnikule teostatud ümberehitusi ja parandusi. Samuti ei ole Üürileandja kohustatud maksma hüvitist asja väärtuse olulise suurenemise eest vastavalt võlaõigusseaduse §-le 286 lg 1.
- 7.6. Leping loetakse lõppenuks:
- 7.6.1. Lepingu tähtaja möödumisel või ülesütlemise jõustumisel;
- 7.6.2. Lepingu Objekti hävimisel või kasutamiskõlbmatuks muutmisel. Kui Lepingu Objekt või mõni selle põhiosa hävib või muutub kasutamiseks kõlbmatuks maavärina, üleujutuse, tormi, sõja, rahvarahutuste või õnnetuste tõttu, mida ei ole võimalik allutada kontrollile, lõpetatakse Leping koheselt, kui Üürnik seda soovib.

8. Lepingu ülesütlemine

- 8.1. Üürileandja võib alljärgnevate Lepingu rikkumise asjaolude ilmnemisel öelda Lepingu 2-nädalase etteteatamisajaga üles ning nõuda Lepingu Objekti viivitamatut tagastamist:
- 8.1.1. Üürnik kasutab Lepingu Objekti vastuolus Lepingus nimetatud otstarbega ja ei ole rikkumist lõpetanud seitsme (7) päeva jooksul peale Üürileandja poolse hoiatuse saamist;
- 8.1.2. Üürnik halvendab tahtlikult või ettevaatamatuse tõttu Lepingu Objekti seisundit, s.h. ehitab Lepingu Objekti ümber Üürileandja loata ja ei ole olukorda heastanud seitsme (7) päeva jooksul peale vastavasisulise hoiatuse saamist;
- 8.1.3. Üürnikul on tekkinud võlgnevus Üürileandja ees kahe (2) kvartali Üüri maksete ulatuses, samuti juhtudel, kui Üürnik on korduvalt, s.o. vähemalt kahel (2) korral kalendriaasta jooksul hilinend Üüri maksete tasumisega rohkem kui 30 (kolmkümmend) päeva;
- 8.1.4. Üürnik annab üüritud vara allüürile või mõnel muul alusel kasutusse teisele juriidilisele või füüsilisele isikule ilma Üürileandja kirjaliku nõusolekuta. Sellisel juhul võib Üürileandja öelda Lepingu üles Lepingu rikkumise lõpetamiseks täiendavat tähtaega andmata.
- 8.1.5. Üürniku pankroti väljakuulutamisel, kui Üürileandjale ei anta aktsepteeritavat tagatist Üüri maksete tasumiseks;
- 8.1.6. esineb mis tahes eelpool nimetatata muu mõjuv põhjus, mille tõttu ei saa Üürileandjalt mõistlikult eeldada Lepingu jätkamist.

- 8.2. Üürnik võib alljärgnevate Lepingu rikkumise asjaolude ilmnemisel Lepingu üles öelda ning tagastada Lepingu Objekti viivitatamatult Üürileandjale:
- 8.2.1. Kui Lepingu Objekt osutub kasutamiskõlbmatuks asjaolude tõttu, mille eest Üürnik ei vastuta;
- 8.2.2. Kui ilmnevad muud asjaolud, mis teevad Üürnikust mittesõltuvatel asjaoludel võimatuks Lepingu Objekti sihipärase kasutuse.

9. Vaidluste lahendamine

- 9.1. Kõik Lepingu täitmisest, muutmisest, lõpetamisest või vastutuse kohaldamisest tulenevad vaidlusküsimused lahendatakse Poolte vaheliste läbirääkimiste teel.
- 9.2. Juhul kui läbirääkimiste teel ei õnnestu kokkulepet saavutada, siis lahendatakse vaidlus Eesti Vabariigi seadustega ettenähtud korras Harju Maakohtus. Lepingu sisule kohaldatakse Eesti Vabariigis kehtivat õigust.
- 9.3. Lepingu tõlgendamisel tuleb lähtuda Poolte ühisest tegelikust tahtest, isegi kui see erineb sõnade tavapärasest tähendusest. Lepingu tõlgendamise aluseks ei või olla ebaõige tähistus ega väljendusviis, mida Pooled kasutasid eksimuse tõttu. Juhul kui Poolte ühist tegelikku tahtet ei õnnestu kindlaks teha, tuleb lepingut tõlgendada nii, nagu teise Poolega samasugune mõistlik isik pidi lepingut samadel asjaoludel mõistma.
- 9.4. Lepingu tingimust tuleb tõlgendada koos teiste Lepingu tingimustega, andes igaühele neist tähenduse, mis lähtub Lepingu kui terviku tähendusest. Lepingu tingimuste tõlgendamisel eelistatakse tõlgendust, mis muudab Lepingu tingimuse seaduslikuks või kehtivaks. Kahtluse korral tuleb väljendeid, millel võib olla rohkem kui üks tähendus, mõista viisil, mis sobib kõige rohkem Lepingu olemuse ja eesmärgiga.
- 9.5. Lepingu kehtivust ei mõjuta asjaolu, et Pooled ei ole teadlikult või tegelikult kokku leppinud tingimustes, mis on nende õiguste ja kohustuste määramiseks oluline, kui võib eeldada, et Leping oleks sõlmitud ka ilma selles tingimuses kokku leppimata. Sellisel juhul kohaldatakse tingimust, mis on antud asjaolusid arvestades mõistlik, lähtudes poolte tahtest, Lepingu olemusest ja eesmärgist ning heast usust.

10. Lepingu Objekti tagastamine

- 10.1. Lepingu lõpetamisel ükskõik kelle algatusel ükskõik millisel alusel või lõppemisel on Üürnik kohustatud tagastama Üürileandjale Leping Objekti samas seisundis, kui see oli Üürniku kasutusse andmisel, arvestades normaalset kulumist. Juhul kui Lepingu Objekti seisukord on halvem, kui see oli Üürniku kasutusse andmisel, on Üürnik kohustatud Üürileandja esimesel sellekohasel nõudmisel Üürileandja valikul kas remontima Lepingu Objekti vastavaks seisukorraks, millises see oli Üürniku kasutusse andmisel, või hüvitama Üürileandjale rahasumma, mis on vajalik Lepingu Objekti

remontimiseks. Poolte vaidluse korral määratakse hüvitise suurus ehitusala eksperte kaasates.

- 10.2. Lepingu Objekti üleandmise kohta koostavad Pooled Üleandmise-Vastuvõtmise Akti, milles märgitakse Lepingu Objekti üleandmise kuupäev, mõõdikute näidud ja muud asjaolud sarnaselt Lepingu Objekti Üürnikule üleandmisel.
- 10.3. Lepingu lõppemisel tagastab Üürnik kõik võtmed jm ligipääsu võimaldavad vahendid. Juhul, kui Üürnik on Lepingu Objekti faktiliselt vabastanud, kuid ei ole Lepingu Objekti võtmeid või muid ligipääsuvahendeid tagastanud, on Üürileandjal õigus vahetada või muuta Lepingu Objekti lukustus ja võtta tarvitusele muud Lepingu Objekti valduse kaitseks sobilikud abinõud ning nõuda Üürnikult selleks kantud kulutuste hüvitamist.
- 10.4. Üürileandjal on õigus rakendada Lepingust tulenevate nõuete tagamiseks Lepingu Objektis asuvate esemete suhtes pandiõigust seaduses sätestatud alustel ja korras..

11. Muud tingimused

- 11.1. Lepingu Pool kohustub teist Poolt informeerima kõikidest olulistest asjaoludest, mis võivad mõjutada või takistada Lepingus sätestatud kohustuste täitmist või õiguste realiseerimist.
- 11.2. Lepingu Objektiks oleva kinnistu müügi korral kehtib Üürniku ostueesõigus, mida on võimalik teostada võlaõigusseaduses sätestatud alustel ja korras.
- 11.3. Kõik Lepingu täitmisega või Lepingust tulenevate vaidlustega seotud teated ja informatsioon loetakse kooskõlas Lepinguga esitatuks, kui teade on saadetud teisele Poolele e-kirjaga Lepingus toodud või Poole poolt pärast Lepingu sõlmimist teatatud e-posti aadressile ja e-kirja saatmisest on möödunud kolm (3) tööpäeva või teade on antud teisele Poolele üle allkirja vastu.
- 11.4. Kõik muudatused Lepingus nimetatud andmetes peavad olema teisele Poolele teatatud ette vähemalt kahe (2) tööpäeva jooksul nende muudatuste tegemisest arvates. Ühe Poole poolt käesoleva sätte rikkumisel käsitletakse teise Poole saadetud teadet Lepingus fikseeritud e-posti aadressile kohasel viisil saadetud teatena.

12. Konfidentsiaalsus

- 12.1. Lepingut, selle sisu ja täitmist puudutav informatsioon on konfidentsiaalne ega kuulu Poolte poolt avaldamisele kolmandatele isikutele. Nimetatud andmeid võib avaldada vaid teise Poole eelneval kirjalikul nõusolekul või otseselt Eesti Vabariigi seadustest tulenevatel juhtudel.
- 12.2. Informatsiooni avaldamisel otseselt Eesti Vabariigi seadustest tulenevatel juhtudel on Pool kohustatud sellest eelnevalt teist Poolt informeerima.

- 12.3. Konfidentsiaalsuse nõue kehtib tähtajatult ning ei ole seatud sõltuvusse Lepingu kehtivusest.
- 12.4. Lepingus sätestatud konfidentsiaalsuse nõue ei laiene informatsiooni avaldamisele Poolte audiitoritele, advokaatidele ja finantseerimis- või krediidasutustele tingimusel, et ka nemad täidavad konfidentsiaalsuskohustust.


13. Lepingu lisad

- 13.1. Lepingu lisad ja Poolte kirjalikud kokkulepped on Lepingu lahutamatuks osadeks.
- 13.2. Lepingu sõlmimise eelsete läbirääkimiste raames toimunud suulised diskussioonid ei ole tõlgendatavad Lepingu tingimustena. Lepingu tingimustes tehtud muudatused, täiendused ja lisad ei kehti, kui need pole kirjalikult vormistatud ja mõlema Poole poolt allkirjaga kinnitatud.
- 13.3. Pooled kinnitavad, et neil on kõik seadustest ja teistest õigusaktidest tulenevad volitused, nõusolekud ja heakskiidud Lepingu sõlmimiseks ja Lepingust tulenevate kohustuste täitmiseks.
- 13.4. Pooled kinnitavad, et Lepingu tekst on koostatud pooltevaheliste läbirääkimiste tulemusel ning et Leping vastab Poolte tegelikule tahtele.
- 13.5. Lepingul on alljärgnevad lisad:
- 13.5.1. Lisa 1 – Lepingu Objekti Üleandmise-Vastuvõtmise Akt.

14. Poolte rekvisiidid:


Üürileandja:

Spordikoolituse ja -Teabe Sihtasutus
registrikood 90007023
Sõjakooli tn 10, 11316 Tallinn
tel: 5012265
e-post: toomas@spordiinfo.ee


Toomas Tõnise
Juhatuse liige

Üürnik:

Audentese Koolide Sihtasutus
registrikood 90014106
Tondi tn 84/1, 11316 Tallinn
tel: 5030414
e-post: Ahto.Orav@audentes.ee


Ahto Orav
Juhatuse esimees